

Linee di indirizzo per la formazione del P.U.C. 2016

PREMESSA

1. STRATEGIE E OBIETTIVI GENERALI ALLA BASE DEL PUC

- 1.1 temi d'area vasta
- 1.2 il piano come luogo di trasformazioni mirate
- 1.3 visione reticolare
- 1.4 un nuovo piano per Mondragone: temi emergenti

2. INDIRIZZI STRATEGICI DI SVILUPPO E OBIETTIVI DI PIANIFICAZIONE

- 2.1 reti, nodi e mobilità: reinterpretazione del tema delle porte urbane
- 2.2 il connettivo urbano: significati e tecniche d'intervento
 - mobilità e centralità
 - socialità e spazio pubblico
 - centralità degli spazi non edificati
 - riqualificazione e recupero: aree dismesse e degradate una metodologia
- 2.3 mixità urbana e aree specializzate: aggiornare la tematica del PRG
- 2.4 una nuova idea di turismo
- 2.5 ambiente e paesaggio: tutela e valorizzazione
 - il paesaggio costiero
 - terme, archeologia e ambiente
 - il paesaggio rurale

3. IL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE

- 3.1 note sulla struttura del PUC
- 3.2 questioni attuative: la perequazione urbanistica
- 3.3 concertazione programmatica
- 3.4 ufficio di Piano e informatizzazione

Premessa

Il Piano si configura come processo di cambiamento, risponde a problematiche ed esigenze diverse: non vincola le risposte a un esito unico e irreversibile, si pone come strumento flessibile, capace di accogliere e recepire le dinamiche in atto, mutevoli e repentine, indirizzandole e disegnandone un percorso attuativo.

Mondragone è un territorio che di recente ha ripensato il suo futuro: il PRG approvato nel 2005 è frutto di un lavoro rielaborato in più fasi per giungere alla sua definitiva stesura.

Oggi, a fronte della necessità determinata dalla revisione legislativa e dalla definizione di strumenti sovraordinati (PTR e PTCP), l'Amministrazione Comunale deve rivedere la sua programmazione di breve e lungo periodo anche in funzione del profondo cambiamento che ha attraversato, negli anni più recenti, la società e il nostro paese.

Il PRG attuale offre una traccia di lavoro, delinea tematiche che interpretano il territorio in una chiave ancora attuale che richiede maggiore attenzione agli strumenti attuativi e la rilettura delle scelte strutturali alla luce del cambiamento sociale, culturale ed economico in atto.

L'obbligo definito dalle normative nazionali e regionali fornisce anche l'occasione per inquadrare soluzioni e programmi in un sistema più ampio di riferimento, dove le scelte puntuali sono valutate e verificate in un quadro di principi e valori rispetto ai quali trovare rispondenza. Inoltre il necessario passaggio ad una logica di tipo processuale e di consultazione estesa non solo agli organi amministrativi coinvolti nella tutela del territorio ma anche ai cittadini, rende possibile una maggiore aderenza del piano alla condizione attuale facendo emergere problematicità e risorse "dal basso", dal territorio e dagli abitanti.

La redazione del Piano è costruita attraverso un ragionamento sulle diverse scale del progetto e promuovendo interazioni tra i diversi strumenti urbanistici. Il Piano Urbanistico del Comune di Mondragone si inserisce quindi nell'evoluzione del ragionamento sul significato del piano e in particolare la sua redazione coincide con l'adeguamento della legislazione regionale all'orientamento legislativo e teorico nazionale¹.

L'articolazione in due livelli di pianificazione "strutturale" e "operativo" richiede una reinterpretazione del senso finora attribuito al piano comunale. Il Piano Strutturale si configura come strumento di programmazione, in quanto delinea le strategie che sottendono l'attuazione degli interventi in un arco temporale ampio. Il Piano Operativo invece riguarda l'attuazione del Piano e rappresenta il documento normativo di riferimento per gli interventi su tutto il territorio comunale.

Il PUC deve promuovere la riduzione del consumo di suolo e dare priorità a riuso e rigenerazione urbana, preservando le superfici agricole esistenti attraverso un processo volto a considerare, individuare e confrontare valori e potenzialità del territorio sia rispetto alle sue componenti naturali, ambientali e storico-culturali, sia rispetto a quelle antropiche. Obiettivo primario del piano è di garantire la tutela e la valorizzazione delle sue componenti paesaggistiche e naturali in quanto risorse primarie per un corretto e ridotto consumo di suolo.

L'individuazione di questi elementi di "permanenza" non immutabili ma sicuramente generatori di valore determina un sistema di regole in grado di orientare la trasformazione.

¹ Contenuti e procedure del PUC sono indicati nel "Manuale operativo del Regolamento 04.08.2011 n°5 in attuazione della L.R. 16/2004 in materia di Governo del territorio".

1. STRATEGIE E OBIETTIVI GENERALI ALLA BASE DEL PUC

1.1 temi d'area vasta

Mondragone, è centro urbano di rilevanza territoriale e località turistica di notevole interesse oltre che centro termale e balneare. Oltre alle emergenze di interesse storico, è punteggiata di presenze archeologiche in tutto il suo territorio. Le strategie di scala territoriale dei due principali strumenti urbanistici PTR e PTCP ruotano sostanzialmente intorno ai principi del recupero e della riqualificazione a fini turistici e ambientali.

Il **PTR** -Piano territoriale Regionale- individua nei sistemi territoriali di sviluppo gli ambiti territoriali che compongono la matrice delle strategie. La Dominante F1 interessa il territorio di Mondragone, si estende lungo la costa dal Garigliano al Volturno e riguarda i “Sistemi costieri a dominante paesistico ambientale culturale”.

Il **PTCP** -Piano territoriale di coordinamento Provinciale di Caserta- specifica questa dominante e affronta le problematiche infrastrutturali relative all'intero Sistema territoriale riscontrando -tra le criticità da affrontare nel breve periodo- quelle relative all'accessibilità per tutta l'area Domitiana anche per mitigare le interferenze del traffico sovracomunale con i tracciati urbani.

Il PTCP individua inoltre le cosiddette “aree negare”, aree appartenenti sia al sistema urbano che allo spazio aperto, prive di una funzione univocamente definita e contrassegnate da evidenti segni di degradazione. Tali aree -da considerare e valutare puntualmente in rapporto alla potenzialità prescritta (ambientale o insediativa)- occupano nel territorio di Mondragone un'estensione di 192,35 ha e potranno essere utilizzate per la riqualificazione di aree residenziali degradate e di margine.

Il PTCP inoltre individua in 950 alloggi il fabbisogno abitativo di Mondragone al 2018. Da questa previsione andranno detratti gli alloggi autorizzati dal 2008 ad oggi.

Il PUC pertanto, in coerenza con quanto previsto dal PTCP dovrà individuare la disciplina di tutela per le parti di sostanziale conservazione, mentre per quelle dove è possibile una puntuale e mirata trasformazione il rimando a strumenti di dettaglio che ne disciplinino le modalità d'intervento.

Per le aree di impianto recente bisognerà studiare criteri e modalità per la riqualificazione degli insediamenti degradati a partire dagli spazi pubblici, utilizzando aree ed edifici dismessi con possibilità di incrementi funzionali alla fattibilità del recupero e della complessiva qualità insediativa.

1.2. il Piano come luogo di trasformazioni mirate

La città è prima di tutto un luogo fisico, da riconoscere o riconosciuto, fatto di spazi, liberi, comuni o chiusi, negati, recintati.

Il PTCP approvato parla di territori negati, degradati o inutilizzati che, per la gran parte, sono il risultato di logiche separate a volte anche pianificate rispondenti a bisogni singoli e specifici. A questi territori negati il PTCP attribuisce potenzialità di trasformazione insediativa o ambientale. Al fondo di questa scelta c'è la necessità di riscoprire il territorio fornendo, attraverso il Piano urbanistico, una lettura fisica e spaziale che dia evidenza al segno topografico, lo faccia ritornare ad essere l'elemento di partenza della riflessione urbanistica, dell'idea di città che il nuovo piano propone.

Non si tratta di considerare il piano come un disegno minuto dello spazio fisico ma di riportare alcuni elementi fisici significativi per immettere nuove qualità introducendo elementi di originalità che possano riqualificare un quartiere, un luogo, un territorio. Portare in evidenza elementi di riconoscibilità visiva, riferimenti che consentano la lettura della città alle diverse scale

contemporaneamente.

Inoltre il Piano si baserà sul principio della densificazione, a scale diverse, ovvero adottando strategie differenziate perché adatte a ciascun tipo di urbanizzazione.

Si tratta quindi di costruire un'immagine del futuro a partire dal territorio esistente, rapportandosi ad esso per trovare forme dell'abitare più prossime ai bisogni attuali.

La valenza "ecologica" del piano sta nella sua possibilità di diventare flessibile, adattarsi al tempo e al cambiamento, agire su porzioni di territorio individuando legami, relazioni a scale differenti. Agire sugli spazi comuni, sul connettivo urbano, individuando centralità, polarità attrattive o semplicemente riconoscibili alla scala del quartiere. Tutto questo lasciando libertà alla espressione architettonica, alla organizzazione di spazi che potranno avvalersi di forme spaziali, architettoniche nuove. Il Piano individuerà aree cedevoli, aree con potenzialità di trasformazione a carattere urbano o ambientale.

1.3 visione reticolare

La rete è l'immagine del nuovo Piano, quella che rende possibili le trasformazioni mirate perché riesce ad inquadrarle in una visione d'insieme senza fissarle rigidamente. La rete infatti si basa principalmente sulla fisicità ma utilizza le tecnologie per superare gli ostacoli per migliorare il passaggio delle idee, della conoscenza, per rendere partecipi.

Esaltare la rete, le connessioni fisiche e immateriali tra i diversi nodi della città significa riconoscere le tendenze in atto e rimettere a sistema le trasformazioni sopravvenute in tempi recenti restituendo senso e visione unitaria.

Una rete di reti:

- **rete infrastrutturale basata sulla mobilità alternativa**

Tema prioritario quello della mobilità, delle connessioni fisiche con particolare riguardo ai punti di particolare criticità. L'obiettivo è quello di considerare la strada non solo come vettore di spostamento ma come spazio di fruizione dell'ambiente urbano dove assumono rilievo le modalità di trasporto alternative (tramvie, biciclette,) e dove ha una parte importante il punto di vista del pedone.

I nodi di questa rete possono essere tali anche sotto l'aspetto funzionale se opportunamente dotati di spazi di parcheggio tali da consentire maggiore vivibilità conseguente alla riduzione del traffico automobilistico, soprattutto per l'accessibilità al mare.

Il Piano studierà la possibilità di realizzare un sistema di mobilità pubblica, eventualmente correlato con altri sistemi a scala sovracomunale, assicurato da un sistema di trasporto alternativo.

Accanto a questa possibilità il nuovo piano strutturerà in modo capillare la rete ciclabile già realizzata e prevista dal vigente piano della mobilità. Nuovi percorsi ciclabili integreranno la rete esistente per realizzare una vera mobilità alternativa con percorsi in sede protetta per consentire l'uso ciclopedonale esteso all'intera città e volto a collegare anche le principali attrazioni presenti sul territorio.

Sarà inoltre studiato un sistema di bike-sharing integrato nel nuovo sistema di parcheggi per facilitare e diffondere l'uso della bicicletta anche nel periodo estivo.

- **rete di centralità**

Rileggere il territorio di Mondragone significa attribuire riconoscibilità alle sue componenti "nodali" oggi scarsamente riconoscibili e in parte degradate. Centri, borghi, quartieri, possono diventare nodi di una rete ampia che si inserisce in un territorio complesso e partecipa di questa più ampia qualità, trasformando in positivo il suo ruolo di enclave.

Riconfigurare i nodi di una rete urbana comporta la trasformazione per parti (nodi

urbani) con conseguente riverbero sull'intero sistema urbano ridefinendo nuovi equilibri tra le diverse componenti fornendo occasioni di riuso e reinterpretazione di un potenziale di spazi esistenti.

Intervenire su struttura e forma degli spazi pubblici

-trasformare gli spazi non edificati -strade, piazze, luoghi aperti- in luoghi di aggregazione e identità;
-ridare disegno e qualità ad un sistema di luoghi aperti per introdurre significati inediti nel sistema urbano:

- con costi relativamente modesti
- con velocità d'intervento elevata.

Facilitare l'attuazione degli interventi

-la costruzione di un edificio risponde alle esigenze di chi intende realizzarlo, al tempo stesso deve apportare un "dono" alla città che l'autorizza. Ciò presuppone:

- sistematica adesione a principi di ordine ecologico ed ambientale
- semplificazioni procedurali di attuazione dei "comparti".

Utilizzare idonee tipologie d'intervento

- tipologie d'intervento edilizio (nelle zone industriali o artigianali, in quelle residenziali o ricettive) che privilegino principi di aggregazione e riducano il consumo di territorio introducendo in normativa

- schede di intervento / esemplificazioni
- incentivi premiali opportunamente dosati.

- perseguire la qualità attraverso forme incentivanti (incentivi fiscali, concorsi di progettazione, attenzione normativa, progettuale ed esecutiva ad aspetti minuti dell'assetto urbano, istituzione del rapporto Amministrazione - scuole; commercianti, ecc. attraverso Associazioni e Enti presenti sul territorio).

- **rete di aree verdi**

Il sistema del verde organizzato o di derivazione agricola, nella sua ricchezza gerarchica, dovrà trovare risposta nel piano in una definizione di una rete del verde.

La questione ambientale è oggi un ragionamento indispensabile nella pratica del Piano: i parchi, le aree tutelate, sono finalizzati alla conservazione ed alla ricostituzione di valori riconosciuti come naturali.

Una concezione diversa porta a individuare una opportunità di immissione nell'ambiente di qualità inedite, cioè di utilizzare e formare l'ambiente come materiale per il progetto del nuovo: la creazione di ritmi, scansioni, cancellazioni di continuità indesiderate, attraverso masse arboree di progetto o l'eliminazione di barriere fisiche l'uso del verde come elemento di continuità e relazione, anche per il verde agricolo.

Il PUC individuerà una rete di aree a verde e parchi di scala urbana e territoriale con l'obiettivo primario della fattibilità. Il PUC potrà quindi ridisegnare questa risorsa in termini di rete, a sua volta inserita e correlata in un più ampio e allargato sistema.

1.3 un nuovo piano per Mondragone: temi emergenti

Il piano è articolato in relazione ad alcune tematiche generali emergenti dal territorio che vanno intrecciate con gli indirizzi specifici promossi dall'Amministrazione Comunale:

A. rete infrastrutturale come rete di relazioni

Riorganizzazione della viabilità: il sistema infrastrutturale è inteso non soltanto nei termini

di efficienza stradale ma come connettivo spaziale generatore di occasioni per dare luogo a nuovi spazi urbani o per la qualificazione di quelli già esistenti.

La rete viaria e ferroviaria esistente per Mondragone rappresenta una risorsa da utilizzare e fruire in una visione più ampia sia in relazione alla scala di riferimento sia in considerazione del traffico estivo, riducendo il consumo di suolo e le interferenze con il delicato sistema ambientale.

Il ripensamento della rete infrastrutturale e l'adeguamento delle previsioni del PRG alla situazione attuale, prevedendo ipotesi da dettagliare e soluzioni di breve periodo, sarà occasione per programmare interventi che rafforzino il senso e l'uso urbano dello spazio stradale come elemento di connessione e non di separazione, integrato con la percorrenza ferroviaria che allarga l'utenza territoriale e la fruizione delle risorse urbane. Saranno da studiare le potenzialità del collegamento con l'aeroporto di Grazzanise.

B. attrezzature e servizi come centralità del connettivo urbano

L'approccio proposto reinterpreta il modo in cui è cambiato il senso di città, ovvero:

- valuta l'attuale offerta di servizi urbani di scala territoriale, il bacino di utenza e l'attuale configurazione riferita al bacino proposto e delimitato dal PTCP
- verifica l'attuazione delle previsioni del PUC e inserisce le aree prioritarie negli atti di programmazione per renderle realizzabili e la disponibili al pubblico (perequazione);
- individua le tipologie di servizi da localizzare sul territorio e le relative ricadute e interferenze con l'assetto territoriale: l'ampia offerta di servizi e attrezzature è incrementata allo scopo di potenziare l'attrattiva culturale e consentire l'uso degli spazi urbani esteso all'intero arco giornaliero.
- considera primario il tema dell'accessibilità e nello stesso tempo tende a valorizzare le centralità urbane ovvero l'interazione con le attività a carattere urbano.
- supera la visione monofunzionale attraverso procedure che facilitino e consentano la mescolanza di attività essenziale perché si conferisca ad un luogo l'attributo di urbanità.

C. il nuovo paesaggio

Inteso come occasione per la rilettura del territorio non in chiave contemplativa ma di fruizione degli spazi liberi e naturali in città, quindi come potenziale per ripensare il rapporto con lo spazio aperto, come opportunità per riqualificare l'esistente e per costruire un approccio alternativo, nuove sensibilità per lo spazio naturale la cui esistenza e percezione si lega strettamente allo spazio antropizzato.

D. il territorio è cambiamento

La rielaborazione dello strumento urbanistico vigente offre l'opportunità di fare un bilancio ravvicinato su quanto previsto nel tempo della redazione, approvazione ed attuazione del vigente PRG.

Tutto questo riguarda un tempo abbastanza ravvicinato e nello stesso tempo richiede calibratura e monitoraggio di quanto accaduto negli anni recenti. Molti dei temi del PRG possono essere aggiornati con una maggiore consapevolezza e con strumenti e tecniche più aderenti alla condizione attuale.

Il nuovo PUC innesca una riflessione sulle vocazioni del territorio: a partire da una attenta comprensione dei reali rapporti che esistono (in termini di relazioni materiali, fisiche, immateriali, economiche) tra il territorio e i suoi abitanti e dalle problematiche riscontrate nel suo progetto recente, può in termini più concreti dare forma al cambiamento.

E. qualità dell'abitare

La domanda abitativa, definita oggi dal PTCP in termini di nuovi alloggi (950) va confrontata con la previsione del PRG e con lo stato di attuazione. Il nuovo PUC valuterà la domanda reale di alloggi attraverso i dati della spesa nel settore edilizio, la presenza di usi residenziali temporanei, nonché in termini di incremento dello "standard" di vita. Inoltre attraverso lo strumento del Piano Operativo avrà modo di effettuare il monitoraggio delle previsioni per la concreta fattibilità nei prossimi tre/cinque anni.

L'abitare non è solo un problema di natura quantitativa, investe anche l'offerta abitativa attuale e chiama in causa problematiche di natura insediativa, densità, urbanità, riuso dell'esistente. Il PUC utilizzerà nuovi strumenti per promuovere la qualità urbana e l'accessibilità a categorie di utenti svantaggiati, usi differenziati, non stabili del patrimonio edilizio, salvaguardando le componenti qualitative del paesaggio esistente costruito e non.

F. rapporto con la storia

Il processo di riqualificazione urbana sarà affrontato consentendo e agevolando gli interventi nel centro storico per garantire la qualità dei progetti di recupero, ma anche mantenendo e rafforzando l'attuale articolazione sociale.

Il centro storico di Mondragone, dalle analisi svolte a suo tempo per il PRG, è stato distinto in tre diversi nuclei originari disposti, rispettivamente, lungo le due direttrici morfologiche urbane, ad andamento nord-sud ed est-ovest, che danno forma agli elementi strutturali le relazioni urbane.

Il nuovo PUC potrà approfondire la normativa finalizzata all'intervento diretto e individuare strumenti per l'attuazione di riqualificazioni e rivitalizzazioni di parti del tessuto storico attraverso l'individuazione di "invarianti" insediative, variazioni o contraddizioni presenti all'interno dei tessuti.

G. qualità urbana e partecipazione

Esperienze recenti di riqualificazione delle aree urbane degradate o dismesse richiedono il ricorso a principi di sostenibilità che riguardano sia un diverso approccio tecnico al problema sia il coinvolgimento degli abitanti e il ricorso a procedure di confronto concorsuali.

L'urbanizzazione recente si è spesso ridotta a sommatoria di interventi diretti ciascuno a soddisfare una esigenza specifica. Nella storia la costruzione delle città si è invece basata sull'affermazione di valori del tutto diversi e opposti: le relazioni fra i singoli edifici, le piazze, i punti di incontro, hanno rappresentato l'essenza della città come luogo di scambi (commerciali, sociali, culturali, ...) e di conflitto fra gruppi diversi. Nei tessuti di recente formazione, pertanto, saranno studiati opportuni "inserti", luoghi capaci di dare segno e significato alla vita urbana.

H. le risorse ambientali

Seppure nell'ambito del quadro normativo esistente (PTR, PTCP di Caserta) il nuovo piano urbanistico reinterpreta la visione strettamente vincolistica fornendo una chiave di lettura "alternativa" delle risorse territoriali. Il paesaggio è parte integrante del connettivo urbano così come la qualità dell'ambiente antropizzato è data dallo stretto legame con il paesaggio. La risorsa ambientale a Mondragone è legata strettamente all'uso della costa, alle terme, alle presenze archeologiche e ai parchi territoriali. L'intreccio di queste qualità ambientali deve fornire uno spazio attivo per le economie del territorio e anche per la loro tutela e valorizzazione.

2. indirizzi strategici di sviluppo e obiettivi di pianificazione

2.1 reti, nodi e mobilità: reinterpretazione del tema delle porte urbane

L'asse portante dei collegamenti su gomma è costituito dalla SS. quater Domiziana, di

recente riqualificata con dispositivi finalizzati alla riduzione della velocità di percorrenza e alla risoluzione di alcuni nodi viari grazie alla realizzazione di un sistema di rotatorie che consentono una migliore fluidificazione del traffico veicolare.

Nonostante questi accorgimenti la SS Quater Domiziana resta un tema critico soprattutto per l'intreccio di percorrenze che si verifica nel tratto urbano. Anche la rete viaria locale necessita di interventi di adeguamento e sistemazione capaci di agevolare il traffico, specie quello verso il capoluogo provinciale, verso lo scalo ferroviario e i principali centri interni.

Sono da approfondire anche i tracciati con funzione di "tangenziale" all'abitato: in particolare quello che dall'incrocio dell'Idac e si raccorda a nord, in prossimità del Cimitero, con la strada Incaldana.

Questa viabilità andrà studiata nelle qualità e nell'andamento nonché completata per consentire, nel breve periodo, l'alleggerimento del traffico della SS Quater Domitiana.

Da approfondire il collegamento con lo scalo ferroviario di Falciano distante dal centro abitato di Mondragone circa 8 km, con partenze di treni a cadenza oraria diretti a Napoli e Roma, nonché nodo più vicino della linea ferroviaria metropolitana.

Il PTCP conferma il tracciato della variante alla SS Quater Domitiana, già a suo tempo prevista e riportata nei grafici del PRG. L'adozione di un tale modello di intervento a scorrimento veloce, già riportato sugli elaborati del PRG, desta ancora perplessità sia in ordine a soluzioni tecniche e conseguenze ambientali, sia perché priva l'abitato di positive adduzioni e contaminazioni. Il progetto di variante, inserito nel Programma nazionale per il rilancio dell'occupazione nel Mezzogiorno (1995) e ripreso nei successivi documenti di pianificazione territoriale fino al recente PTCP, va pertanto riconsiderato almeno per quanto riguarda i tre svincoli, previsti al servizio di Mondragone (Mondragone Sud, Falciano- Mondragone Centro, Mondragone Nord), confermando la scelta del PRG e comunque confrontando tale scelta con la viabilità di supporto ad oggi realizzata per consentire comunque un parziale alleggerimento del traffico automobilistico anche nel breve periodo.

In questo senso dovranno essere rivisti e aggiornati anche i temi relativi alle porte urbane che interessavano il tratto della SS. Quater Domitiana compreso tra i due svincoli esterni del progettato asse di variante a scorrimento veloce, confermandone la funzione di collegamento di interesse locale e in parte di vera e propria strada urbana. Sarà anche studiato il completamento dei tracciati che oggi costituiscono il bypass naturale della SS Quater Domitiana per le percorrenze di transito definendo con maggiore dettaglio le porte urbane di accesso alla città.

Provenendo da sud, le "porte" potranno evidenziare il passaggio all'interno del sistema urbano legandolo anche a specifiche funzioni che ne riattualizzino i temi a suo tempo previsti (porta Mercato, del Savone e Fiumarelle).

Individuando soluzioni per ridurre la concentrazione del traffico sulla SS Quater Domitiana con riqualificazione del tratto urbano, e di quelle adiacenti (via Padule, via Appia Antica, via Castelvolturmo,) quali percorsi alternativi, attrezzati e fruibili per ogni tipo di mobilità.

2.2 il connettivo urbano: significati e tecniche d'intervento

mobilità e centralità

La mobilità è un tema prioritario se si considera la strada non solo come vettore di spostamenti viabilistici ma come spazio di fruizione dell'ambiente urbano dove assumono rilievo le modalità di trasporto alternative (tramvie, biciclette) e dove ha parte importante il punto di vista del pedone.

I nodi di questa rete possono essere tali anche sotto l'aspetto funzionale se opportunamente dotati di spazi di parcheggio, tali da consentire maggiore vivibilità conseguente alla riduzione del traffico automobilistico. Le strade sono il connettivo urbano funzionale ma soprattutto di senso più significativo. Il sistema infrastrutturale ha necessità oggi di acquisire un

senso adeguato alle necessità di una città che deve essere vivibile, sostenibile, amichevole ed accogliere tutte le molteplici tipologie di utenti.

Il Piano studierà la possibilità di realizzare un sistema di mobilità pubblica tale da facilitare gli spostamenti nell'area urbana e soprattutto costruire una rete di luoghi centrali utilizzando anche sistemi di mobilità alternativa.

socialità e spazio pubblico

Nei tessuti di recente formazione occorre ritrovare luoghi capaci di dare segno e significato alla vita urbana. Il piano deve porsi l'obiettivo primario di riconfigurare gli spazi liberi, portando a compimento interventi previsti dal PRG, dando coerenza al programma complessivo e operando con interventi di modesta entità, rapidi nell'attuazione, capaci di assumere significati rilevanti.

Il Piano dovrà prevedere soluzioni fattibili ed attuabili, dare concretezza alle ipotesi progettuali a partire dallo spazio pubblico. Il disegno dello spazio pubblico ne è il cardine in quanto correlato a concrete ipotesi di fattibilità e trasformazione.

Nei tessuti esistenti, bisogna favorire progetti di "manutenzione urbana" volti ad introdurre qualità inedite operando con esperienza, immettendo alberi come elementi di volume e filtri e supporti sonori, lavorando sulle qualità materiche minute, sulla luce notturna, su giochi d'acqua, pavimentazioni, aspetti cromatici. Il piano deve stimolare la creazione di nuove focalità, attivare l'interesse della collettività per una nuova qualità urbana reinterprestando i modi di appropriazione dello spazio contemporaneo alla luce di una pluralità di soggetti e di una variabilità temporale.

Il potenziamento dei servizi e delle attrezzature urbane in riferimento alle attrezzature di rango sovracomunale e territoriale persegue il duplice obiettivo di qualificare e completare le singole unità urbane integrando la città al contesto territoriale di appartenenza.

Nella definizione della localizzazione delle attrezzature, sarà cura del Piano valutare le opportunità di riuso di eventuali aree dismesse, o con usi incompatibili, oppure sotto utilizzate.

La disponibilità delle aree da destinare ad attrezzature pubbliche andrà perseguita o attraverso procedure di tipo perequativo, in alternativa a quelle espropriative, o mediante convenzionamento pubblico-privato.

centralità degli spazi non edificati

L'attenzione agli spazi non edificati è un momento centrale nella comprensione della specificità dei centri abitati: più che come fatto di separatezza, si configura come ulteriore valenza di connessione e continuità tra centro ed intorno, impedisce la delimitazione netta tra costruito e non costruito, coglie la presenza di spazi liberi all'interno del tessuto.

Anche per gli spazi non edificati si assume la specificità di ciascuna modalità d'intervento legata alla natura dei livelli operativi (manutentivo, restaurativo, innovativo). L'analisi conoscitiva del tessuto non costruito assume ruolo determinante nella definizione degli interventi progettuali.

L'attuale PRG pur presentando attenzione agli spazi ineditati potrebbe essere precisato con la nuova normativa al fine di determinare facilitazioni per l'intervento diretto e maggiore attenzione alla qualità degli spazi ineditati, in quanto parte rilevante del connettivo urbano.

riqualificazione e recupero: aree dismesse e degradate una metodologia

Il tema dell'abitare, nel suo più ampio significato, intreccia numerose altre questioni parallele abbracciandole in una prospettiva unitaria: riguarda la qualità e l'integrazione delle funzioni dell'abitare, del produrre, del collegare, del rivitalizzare con sguardo attento alle risorse "naturali" e storico-culturali.

Riqualificare gli spazi dell'abitare deve rappresentare uno degli obiettivi fondamentali della pianificazione urbana di Mondragone.

Verranno approfonditi tre tipi di politiche da promuovere:

- di conservazione integrata, per le aree definite di valore urbano
- di ristrutturazione, nelle aree prive di valore e con rilevanti squilibri insediativi
- di riqualificazione insediativa, per le aree urbane non pianificate.

Particolare attenzione sarà rivolta all'attuazione dei processi di riqualificazione delle aree a ridosso della costa (Pescopagano, Levagnole) attivando processi di recupero fattibili e realizzabili.

La residenza pubblica e privata, le attività produttive compatibili, le attrezzature di interesse collettivo, le attività ricettive e commerciali, ecc., potranno, attraverso procedure di tipo perequativo, raggiungere un ottimale livello di integrazione. Tale integrazione sarà studiata in modo da facilitare l'attuazione dei comparti attraverso soluzioni attuative che salvaguardino l'interesse collettivo dell'intervento e la realizzabilità da parte del privato.

Particolare attenzione sarà rivolta al recupero di siti dismessi (Idac, ex Cirio) per i quali saranno previsti studi specifici di fattibilità.

2.3 mixitè urbana e aree specializzate: attualizzare la tematica del PRG

Il PRG individuava le aree della specializzazione funzionale, inserendo tra queste le produttive incompatibili con l'abitato e quelle agricole.

Il PUC potrà favorire il mix funzionale realizzando l'effetto città e favorendo al massimo l'inclusione delle attività produttive con le funzioni urbane -quando non dannose o inquinanti- e le attività turistico-ricettive, precisando la possibilità di realizzare funzioni miste attraverso lo studio dei singoli comparti e delle loro perimetrazioni migliorandone accessibilità e visibilità.

Analogamente per le aree produttive esistenti saranno studiati criteri per la riqualificazione e sarà valutata la possibilità di eventuale ampliamento.

Il nuovo PUC attraverso un'analisi della domanda, nonché dello stato reale delle attività produttive esistenti e previste (PIP San Paolo, Area industriale lungo il Savone) nonché delle problematiche emerse con l'attuazione del PRG potrà valutare la rifunzionalizzazione di strutture esistenti, la riqualificazione anche attraverso l'immissione di nuove funzioni integrate con il disegno della viabilità.

Al fine di agevolare l'attuazione dei piani esecutivi, il PUC ridimensionerà i comparti già definiti dal PRG, e l'attuazione di procedure semplificate per degli insediamenti produttivi.

Il PUC Individuerà aree da destinare ad attività artigianali e commerciali, possibilmente in prossimità delle arterie stradali principali già dotate di infrastrutture, prevedendo anche incrementi di volumetrie e cambi di destinazione d'uso per i manufatti esistenti.

Saranno altresì evidenziate le iniziative recenti a carattere virtuoso in modo da favorire l'attuazione di trasformazioni che intervengono sul territorio portando valore in termini di economia, ambiente e cultura.

2.4 una nuova idea di turismo

Il PUC fornirà l'occasione per ripensare l'idea di turismo, alla luce dei cambiamenti avvenuti negli anni recenti e delle ricadute sull'andamento dei flussi turistici.

Lo Studio Socio-economico predisposto con il PRG evidenziava una modifica della domanda in termini qualitativi. E considerava prioritarie le azioni connesse al turismo. Il PRG a partire da questa indicazione fissava la presenza turistica giornaliera media a circa 12.000 unità mentre 4.500 unità avrebbero fruito delle attrezzature balneari mediante pendolarismo giornaliero stimando quindi a 7.500 le utenze delle attrezzature ricettive presenti o previsti nel territorio mondragonese.

L'analisi dello stato attuale dovrà approfondire questa lettura non solo in termini quantitativi ma anche qualitativi alla luce del cambiamento in atto sociale e culturale circa l'uso

del tempo libero e quindi del reale periodo destinato alle vacanze estive. Le famiglie che fruiscono del mare per 2-3 mesi l'anno sono sempre più ridotte pertanto è necessario immaginare una offerta turistica differenziata che garantisca qualità elevate per un'utenza modulata nel tempo e nella tipologia della domanda.

Tale nuovo modello di turismo dovrà intrecciarsi con la revisione dei sistemi di mobilità, l'incentivazione dell'uso dei sistemi ciclo-pedonali e in generale con la riqualificazione degli spazi pubblici e dovrà integrarsi ai modelli innovativi che incentivano l'integrazione e la promozione intrecciata delle risorse territoriali diverse: paesaggistiche, culturali, storico-archeologiche, termali.

2.5 ambiente e paesaggio: tutela e valorizzazione

il paesaggio costiero

La costa è una risorsa rilevante per il territorio di Mondragone, da confermare e incrementare nei termini di tutela e valorizzazione.

Valorizzare lo spazio costiero attraverso la rete di centralità e quindi mobilità alternativa - alla luce di quanto attuato negli anni recenti- significa aumentare l'offerta di qualità del turismo costiero e nello stesso tempo tutelare una risorsa oggi in condizioni di degrado ed abbandono.

Il tratto di costa corrispondente al centro abitato di Mondragone, interessato da innumerevoli interventi edilizi, spesso abusivi, è stato oggetto di specifica pianificazione (Piano di Utilizzazione della Fascia Costiera) per definirne usi, in concessione o libera fruizione, criteri e principi di qualità dei nuovi impianti, razionalizzando il sistema delle percorrenze e l'accessibilità, consentendo una idonea dotazione di aree a parcheggio, dettagliando quanto già individuato nel PRG nella più ampia area di tutela e valorizzazione della fascia costiera. Scopo del PUAFF è di concentrare l'edificazione a supporto della balneazione, lasciando ampi spazi di litorale libero e spiaggia destinata alla libera fruizione.

Ipotizzare di ampliare l'area del PUFC, con un water front cittadino, facilitando la possibilità al proprio interno di modificare le destinazioni d'uso dei fabbricati esistenti, al fine di incrementare e qualificare l'offerta turistica (pub, wine bar, ristoranti, caffè artistici, negozi per la vendita di produzioni agroalimentari locali ecc.).

Favorire la rivitalizzazione delle attività turistiche per almeno sei mesi l'anno estendendo a tutta la costa comunale i criteri già adottati per il PUFC, rivalutare le aree demaniali marittime al fine di consentire attività ed insediamenti turistici sia nelle aree centrali, sia in quelle non comprese e da inserire per l'estensione del Piano Spiaggia all'intera fascia costiera comunale.

Con il PUC il disegno della costa potrebbe essere rivisto e approfondito per le sue parti residue, in coerenza con lo studio della risorsa turistica e soprattutto alla luce di una visione integrata delle risorse e del loro inserimento in un ragionamento più ampio di reti, ambiente, nuova ecologia. L'assoluto degrado in cui versa attualmente la riviera -a nord fortemente compromessa da una incontrollata attività turistico-residenziale, a sud con la proliferazione di una edilizia precaria e lo sfruttamento di molte cave di sabbia abusive- impone di proseguire l'azione di recupero iniziata dal PRG individuando nuove forme e strade per una riqualificazione possibile e programmata nel tempo.

Con il tema della costa riemerge quello della portualità, riferito tanto all'approdo dei pescatori quanto alla nautica da diporto. Nel primo caso diventa strategico, anche per il rilancio e la riqualificazione dell'area, il completamento del punto di approdo in fase di realizzazione. Il punto di approdo diventerà non solo occasione di rilancio del settore ittico locale, ma un vero e proprio mercato giornaliero, con possibilità di qualificare un importante tratto di arenile, oggi sostanzialmente non valorizzato. Nel ridisegno della costa cruciale diventa la possibilità di realizzare il porto canale previsto dal PRG, al fine di dotare Mondragone di un punto di attrazione

per la nautica da diporto. La domanda di posti di ormeggio è cresciuta negli anni in modo sensibile e tale domanda non ha trovato una risposta soddisfacente nel tratto costiero afferente al territorio, con negative ripercussioni non solo in termini di ricezione esterna, ma soprattutto in una crescita occupazionale ad connessa.

terme, archeologia e ambiente

Si tratta di risorse con potenzialità ancora poco conosciute e per alcune ancora scarsamente considerate: tra queste il complesso termale lungo l'Incaldana, mai completato.

Il PUC, nel verificare il potenziale reale di sfruttamento della risorsa termale, potrebbe meglio correlarla alla risorsa archeologica le cui potenzialità sono state a suo tempo approfondite grazie al censimento dei siti visibili e/o documentati sparsi sul territorio.

La visione integrata delle risorse attraverso gli strumenti attuativi di cui oggi il PUC dispone, può definire legami concreti tra i diversi settori generatori di economie e migliorare le relazioni con la città.

Il Parco archeologico dell'Incaldana e del Monte Petrino -finalizzato alla riqualificazione e valorizzazione del tratto della via Appia- investe un ampio ambito collinare occupato dal castello e da preesistenze archeologiche a confine dell'abitato a nord. Altri due parchi in aree di valorizzazione archeologica interessano i resti del santuario di Panetelle e della villa marittima (casino di Transo).

Ricostruire un legame tra queste risorse significa definire una rete territoriale ampia e articolata. Il parco territoriale del Savone tutela il territorio a sud del canale preservando le emergenze archeologiche presenti nel tratto verso la Domitiana. I due parchi naturali della foce Fiumarelle e della Foce morta, rispettivamente a nord e sud, ricreano ambiti di naturalità in aree parzialmente compromesse e da preservare. Anche la montagna costituisce una significativa potenzialità turistica da perseguire mediante individuazione e sistemazione di tracciati escursionistici e punti di sosta attrezzati, con l'individuazione di percorsi vita per il footing e attività ciclistica sportiva, con vincolo di manutenzione e cura della flora e della fauna esistente.

Un turismo legato alle risorse naturalistiche e ambientali deve trovare con il nuovo PUC spazi e forme attuative agili per dare forma ad un sistema di qualità che coinvolge il territorio e i suoi abitanti anche arricchendo l'offerta turistica da estendere all'intero arco temporale.

il paesaggio rurale

Particolare attenzione va riservata all'ambiente extraurbano, naturale o antropizzato.

Per quello naturale andrà verificata e aggiornata l'analisi del degrado e i detrattori (cave, discariche, rischio idrogeologico, ecc.) che tendono a diminuirne l'interesse. Il piano dovrà indicare gli interventi migliorativi e di riqualificazione nonché le norme di tutela più opportune per la loro conservazione e salvaguardia.

Per le aree antropizzate, cioè a più intensa attività umana, occorre che il Piano verifichi la compatibilità ecologica delle attività stesse, con particolare riferimento ai sistemi produttivi (utilizzo della chimica in agricoltura, utilizzo delle acque di falda, conservazione ed uso dei rifiuti organici degli allevamenti, ecc.). Occorrerà infine che il piano dia indicazioni per la riqualificazione ambientale (ricostituzione di siepi, di filari d'alberi, inerbimento delle ripe di corsi d'acqua, rimozione di elementi contrastanti col paesaggio, recupero di casolari, ecc.).

Va infine programmato l'uso turistico ed agriturismo dell'ambiente, attraverso il miglioramento della viabilità (pedonale, su gomma, a cavallo, ciclabile), la fruibilità delle zone di particolare interesse (paesistico, naturale, storico, ecc.), la costituzione di parchi, aree attrezzate, punti di sosta, ecc.

Le attività in area extraurbana possono favorire e implementare processi in atto per il consolidamento e la diffusione, ad esempio, del settore turistico in agricoltura, nonché nella definizione e gestione dei processi e delle unità locali di sviluppo (rete di imprese, cooperative compatibili con la valorizzazione delle risorse naturali), nonché di imprese ecocompatibili.

La riqualificazione e la valorizzazione ambientale e territoriale devono essere realizzate nel quadro del potenziamento dell'identità dei luoghi, dell'identità locale, della promozione delle "comunità locali" intese come sistema aggregato di risorse umane, ambientali, naturali e sociali che interagiscono tra loro e in relazione virtuosa con il sistema ambiente-natura.

3. il processo di pianificazione

3.1 note sulla struttura del PUC

Il piano è un processo ed è l'inizio di un percorso che lega presente, passato e futuro, inquadrandoli in una visione strategica.

Il piano strategico è uno strumento volto ad interpretare l'attuale domanda di piano in virtù di una serie di cambiamenti che investono:

- l'apparato amministrativo e la strumentazione urbanistica;
- i diritti esistenti in quanto riferiti ad una pluralità di soggetti diversi;
- la legittimazione delle trasformazioni future fondate su nuovi equilibri pubblico/privato.

Il piano strutturale in quanto strategico affianca al tradizionale piano d'uso del suolo (il vecchio PRG) una sequenza di progetti possibili la cui attuazione però è demandata a momenti successivi per rispondere a istanze dettate dalle politiche urbane che di volta in volta si presentano.

La necessità di inquadrare questi interventi, spesso frutto di iniziative occasionali o condizionate da interessi forti, in un più vasto ambito territoriale dal quale emergano obiettivi, valori, problematiche latenti ed emergenti dal contesto, dà rilevanza alla funzione "strategica" del piano: di fronte all'incapacità dei piani di formulare previsioni verificabili e di rispondere al rapido mutare delle esigenze, occorre un atteggiamento che non sovrapponga alla realtà un'unica immagine prospettica. In questo senso il piano strategico conferisce flessibilità alle azioni puntuali purché inserite in un quadro di valori e priorità. Queste priorità devono essere valutate e verificate alla luce di nuovi principi di sostenibilità ambientale che sono parte integrante e prioritaria del processo di pianificazione.

Il Manuale Operativo del Regolamento n 5/2011 in attuazione della L.R. 16/2004 delinea procedimenti di formazione e approvazione degli strumenti territoriali e urbanistici, definisce l'attività correlata di PUC e VAS attraverso la consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale ma anche alla partecipazione dei cittadini al processo di pianificazione.

3.2 questioni attuative: la perequazione urbanistica

Il piano definisce regole e modalità d'uso del suolo inevitabilmente differenziate sul territorio. Le tradizionali procedure espropriative accentuano l'inequità del piano e lo rendono difficile nell'attuazione.

La perequazione, richiamata dalla nuova Legge Urbanistica Regionale n.16/2004, promuove l'indifferenza della proprietà immobiliare rispetto al piano e introduce principi di equità. Implica la cessione gratuita delle aree per attrezzature e servizi (sia riferite all'intervento specifico, sia al fabbisogno pregresso, sia alle attrezzature di scala superiore) a carico dei soggetti promotori dei singoli interventi di trasformazione. Le tecniche di perequazione si fondano sulla preventiva classificazione dei suoli, misurano fattivamente l'equità desiderata e, nei singoli casi, le effettive convenienze che ne rendono possibile l'attuazione.

In termini schematici, il principio di attuazione fa riferimento alle regole del comparto assegnando un indice di utilizzazione del suolo riferito all'intera superficie territoriale del comparto stesso, comprendendo convenzionalmente anche le superfici che dovranno risultare pubbliche. Tale indice, espresso in mq. di solaio utile su mq. di territorio, garantisce la quantità edificabile concentrata sulle superfici fondiarie che resteranno in proprietà privata. Si trasferisce in tal modo

l'edificabilità espressa convenzionalmente dalle aree per attrezzature e servizi, nelle aree private.

Di conseguenza il comparto cede gratuitamente al pubblico - senza ricorso all'esproprio - le superfici occorrenti per fabbisogni pregressi e standard del comparto stesso.

Nel modello che si propone di piano perequativo, il territorio comunale sarà scomposto in aree intese come unità urbanistiche ad uso misto e non già nel senso di specializzazione funzionale che, tradizionalmente, si attribuisce al termine "zoning". La definizione di una zona non deve necessariamente essere legata da una funzione, ma può essere coerente con il concetto di integrazione tra più funzioni che è ormai generalmente condiviso dalla cultura urbanistica e che con il PUC di Mondragone si intende perseguire.

3.3 concertazione programmatica

Esigenze di concretezza e di realismo postulano la necessità di correlare il piano allo scenario delle politiche sociali ed economiche dell'Amministrazione Comunale e di rapportare le misure proposte dal piano al quadro delle risorse prevedibili nel breve, medio e lungo periodo. Tema di fondo del piano deve intendersi, per i profili funzionali e politici, la realizzazione di un processo di attuazione operativa e percettiva dell'urbanistica, fondato su un assunto di sostenibilità complessiva: perseguire la concreta realizzabilità delle azioni normative e degli interventi proposti dal piano, al fine di realizzare crescita in termini quali-quantitativi compatibili con l'ambiente, inteso nella sua accezione lata di contesto multidimensionale, fisico-naturalistico e paesistico, storico-culturale, socio-economico.

Sarà perciò essenziale alla formazione del piano, una fase di concertazione programmatica con l'Amministrazione Comunale che persegua il paradigma di sviluppo integrato sociale, economico e territoriale in uno con l'individuazione di criteri, modalità e procedure per l'attuazione e la gestione del piano. La fase concertativa si estenderà alla consultazione di istituzioni ed organizzazioni protagoniste della scena istituzionale ed operativa entro la quale va inquadrata la dinamica dello sviluppo sociale ed economico del contesto come dell'uso e della salvaguardia del territorio.

3.4 Ufficio di Piano e informatizzazione

L'istituzione di un Ufficio di Piano garantisce la partecipazione attiva sia della struttura comunale che della cittadinanza ed agevola la gestione ed attuazione del Piano durante:

- fase di analisi: organizzazione del lavoro di raccolta dati
- fase di stesura del Piano: coordinamento e verifica decisionale
- fase di attuazione e gestione: aggiornamento dati e verifica attuazione PUC

Inoltre l'Ufficio di Piano può diventare luogo d'incontro e discussione delle diverse competenze che partecipano alla stesura del Piano nonché lo spazio fisico di costante osservazione dell'attività del PUC.

Il nuovo Piano Urbanistico potrà avvalersi di un Sistema Informativo, finalizzato all'automazione dei procedimenti e al supporto dei processi decisionali di gestione del territorio e dell'ambiente. Il progetto del Sistema Informativo parte dal presupposto che esso deve essere parte integrante del processo di analisi, progettazione e gestione dell'ambiente e del territorio.

Il sistema informativo, basato su tecnologia GIS, realizzerà come prodotti finali delle cartografie tematiche specifiche, sia su supporto cartaceo che digitale, integrate e connesse ad archivi informatici descrittivi dell'attuale situazione socio-economico-territoriale.